



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

.....
(Ort) (Datum)

.....
(Siegel) (Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell am 17.02.2000 beschlossen. Der Beschluß wurde im "Künzeller Amtsblatt" Nr. 9/2000 vom 29.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 13.04.2000 durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung wurde im "Künzeller Amtsblatt" Nr. 15/2000 vom 11.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 26.10.2000 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich im "Künzeller Amtsblatt" Nr. 47/2000 vom 15.11.2000.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 30.11.2000 bis einschließlich 02.01.2001.

SATZUNGSGESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 23.08.2001 gem. § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Künzell

.....
(Siegel) (Datum)

.....
(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte im "Künzeller Amtsblatt" vom 04.09.2001.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Künzell

.....
(Siegel) (Datum)

.....
(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als „Mischgebiete (MI)“ (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche der "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung: "Kirche, Pfarrheim, Pfarrhaus" sind ggf. notwendige Erweiterungen am Pfarrheim bis zu 100 m² zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
im Falle von Neubauten oder Umbauten
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

Allgemeine Traufhöhe im Falle von Neubauten oder Umbauten	
..Traufhöhe bei I Geschoss	4,5 m.
..Traufhöhe bei II Geschossen	6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
im Falle von Neubauten oder Umbauten
Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

BAÜME	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
hochstämmige Obstbäume	
STRÄUCHER	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
KLETTERGEHÖLZE	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Ungegliederte Außenwandflächen sind zumindest auf 30 % der jeweiligen Fassadenfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
5.1 Auf privaten und öffentlichen Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A4).

5.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

5.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Restriktionen zu beachten:
a) Feldgehölz im Zusatzgeltungsbereich "Grezzbach"
.. Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden;
.. Pflanzung von autochthonen Laubbäumen, Heister, 2xv, 1,5 m hoch in 10 Pflanzgruppen à 100 m² Fläche. Pro Pflanzgruppe werden 20 Heister gepflanzt, insg. also 200 Bäume.
.. Füge- und Verbißschutz wird durch Plastikmanschetten und Drahtspiralen sichergestellt. Auf eine Einzäunung sollte verzichtet werden.
b) Vorhandenes Feldgehölz an der Auffahrt zur B 27 (Parz. 1014/1 tw.)
.. Das Gehölz wird soweit der natürlichen Sukzession überlassen, wie dies nicht techn. Erfordernissen der Rückhaltebeckenpflege und der Straßenrandpflege entgegensteht

5.4 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (ausschließlich Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
6.1 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung zulässig.

6.2 Wasser ist grundsätzlich sparsam zu verwenden. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes, insbesondere die §§ 51 und 55 sind umzusetzen.

6.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll als Betriebswasser in Zisternen abgeleitet werden. In den Gebäuden kann es für die WC-Spülung, im Außenbereich muß es für die Gartenbewässerung genutzt werden (dezentrale private Regenwasseranlagen).

6.4 Das von sonstigen befestigten Flächen (auch öffentlichen Verkehrsflächen) ablaufende Niederschlagswasser ist für alle evtl. neu zu errichtenden Gebäude Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung muß dann bei neuen Gebäuden 25° bis 45° betragen.
Ein Dachausbau mit Drempl (bis max.0,80 m) ist zulässig. Dachgauben sind zulässig. Es gilt hierfür die Dachgaubensatzung der Gemeinde.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

7. DACHGESTALTUNG im Falle von Neubauten oder Umbauten
In den "Mischgebieten" sind für alle evtl. neu zu errichtenden Gebäude Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung muß dann bei neuen Gebäuden 25° bis 45° betragen.
Ein Dachausbau mit Drempl (bis max.0,80 m) ist zulässig. Dachgauben sind zulässig. Es gilt hierfür die Dachgaubensatzung der Gemeinde.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen, rotbraunen oder ziegelroten Farbönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung der jeweiligen Dächer zu integrieren.

8. BAUGESTALTUNG im Falle von Neubauten oder Umbauten
Die Farbgebung neuer baulicher Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen ausschließlich mit autochthonen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen begrünt werden.

Hierbei werden 50 % der Fläche mit Sträuchern und 50 % mit Bäumen bepflanzt. Je 5 m² der für Sträucher vorgesehenen Fläche ist 1 Strauch, je 100 m² der für Bäume vorgesehenen Fläche ist 1 Baum zu pflanzen.

10. EINFRIEDUNGEN im Falle der Anlage neuer Zäune
An den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksgrenzen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune sowie Hecken in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu begrünen.
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Zaunsockel sind nicht zulässig.

11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE
Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege - weist darauf hin, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden, an den Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Landkreises Fulda zu richten.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG).

13. ALTLASTEN
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstigen Beeinträchtigungen im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Dez. Siedlungswesen und Bauleitplanung als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Landkreis Fulda zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

14. HINWEISE DES AMTES FÜR VERKEHRSWESEN (ASV) FULDA ZUR STRASSENVERKEHRSPLANUNG IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

1. Einmündungen der Straße "Am Rosenrain"
Das ASV weist darauf hin, daß für die Einmündung der Straße "Am Rosenrain" die Verkehrsbeziehung des Linksabbiegers von Künzell in die Straße "Am Rosenrain" künftig aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen werden muß. Eine alternative Fahrbeziehung ist über die "Schulstraße" oder durch eine Wendemöglichkeit am Kreisverkehrsplatz "Kreuzbergstraße" möglich, wobei die Straße "Am Rosenrain" anschließend als Rechtsabbieger befahren werden kann.

2. Die vorübergehende Inanspruchnahme eines 5,0 m breiten Streifens während der Bauzeit dient neben der Baustofflagerung auch dem Zwecke der Angleichung und Anpassung an die neuen Gegebenheiten.

3. Geh- und Radweg entlang der L 3377 Turmstraße
Südlich der L 3377 ist die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges beabsichtigt. Im Bereich des geplanten Parkplatzes (Flurstück 175/1) wird eine gemeinsame Führung mit der Parkplatzzufahrt erfolgen. Hier ist in diesem Bereich dann die Ausweisung als Geh- und Radweg nicht möglich. Es erfolgt eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche mit gemischter Verkehrsfunktion.

4. Kreuzung L 3377 "Turmstraße" / L 3418 "Edelzeller Weg"
Die Anordnung eines frei abfließenden Rechtseinbiegers vom "Edelzeller Weg" in die "Turmstraße" (Richtung Dietershausen) ist aufgrund der z.Z. relativ geringen und der untergeordneten Bedeutung dieses Verkehrsstroms verzichtbar. Aus diesem Grund wird als 1. Bauabschnitt vom ASV ein Mischfahrstreifen für den Geradeausverkehr und den Rechtsabbieger präferiert.

5. Busbucht und Busbeschleunigung
Die Busbucht inkl. Busbeschleunigung am Knotenpunkt L 3377 / L 3418 im östlichen Bereich der Turmstraße hat eine Fahrbahnbreite von 3,0 m. Die Fahrstreifenbreite vor Beginn der Busbucht und des Linksabbiegestreifens beträgt 4,0 m.

6. Ausweisung der Baugebiete aus Sicht des ASV
Bei der Festsetzung der Mischgebiete sollte ein ausreichender Abstand vom Verkehrsraum berücksichtigt werden, um die Möglichkeit für künftige Erweiterungen des Straßenraums zu haben.

Dies trifft besonders im Bereich der L 3418 Oberer Ortesweg zu. Bei künftigen baulichen Entwicklungen im Bereich der Flurstücke 1018/2 und 1019/1 sollte ein ausreichender Abstand vom Straßenraum eingehalten werden, der für eine Erweiterung des Straßenraums (wie Bau eines Linksabbiegestreifens und Verlängerung des Rechtsabbiegestreifens) genutzt werden kann.

15. HINWEISE DES ASV FULDA ZUR GESTALTUNG DES VERKEHRSGRÜNS

Auf der ehemaligen Hausparzelle 175/1 zwischen Turmstraße und Radweg ist die Anpflanzung von hohen Grünbeständen aus Gründen der Einmündungssicht (Schulstraße) problematisch. Deshalb sollten hier nur niedrige Gehölze oder Stauden verwendet werden (bis Höhe < 0,4 m). Dies gilt auch generell für die Bepflanzung von Fahrbahnteilen und in Einmündungs- sowie Ausfahrtsbereichen.
Grundsätzlich sollte bei vorgesehenen Hochstammpflanzungen ein "extra hoher Kronenansatz" von 2,2 m vorgegeben werden, um zu starke Rückschnittmaßnahmen zur Erreichung des Lichtraumprofils zu vermeiden.

16. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM
Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.
In diesem Falle wird gebeten, sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG in 36043 Fulda, Eigelstraße 2, Telefon 0661 89-2911 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

17. HINWEISE DES ÜBERLANDWERKES FULDA AG
Im Geltungsbereich verlaufen 20- und 1-kV-Stromversorgungskabel der ÜWAG. Im Zuge der o.g. Baumaßnahme ist beabsichtigt, abschnittsweise Stromversorgungskabel und Leerrohre zu verlegen. Sollte in dem geplanten Ausbaubereich zusätzliche Straßenbeleuchtung notwendig werden, sind die Straßenbeleuchtungskabel und die Straßenleuchten im Zuge der geplanten Baumaßnahme zu verlegen und zu errichten.
Bei den vorgesehenen Baumaßnahmen sollen die vorhandenen Stromversorgungskabel berücksichtigt werden.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
.. Baugesetzbuch (BauGB),
.. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
.. Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
.. Hess. Bauordnung (HBO),
jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI Mischgebiet
Fläche für den Gemeinbedarf
Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZE
o Offene Bauweise
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
Unterirdisch

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
Unterirdisch

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Wohnweg
- Rad- / Fußweg
- Fußweg

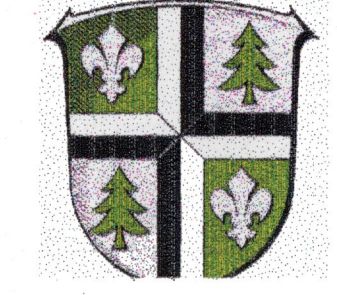
GRÜNLÄCHEN
Private Grünflächen
Schutzpflanzungen (einheimische Laubgehölze)
Hausgärten
Öffentliche Grünflächen
Parkanlagen
Verkehrsgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Feldgehölz, der natürlichen Sukzession überlassen

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Stellplätze
Fahrtrichtungshinweispeile für Ausfahrten von Grundstücken
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Flächen, welche vorübergehend beansprucht werden

BEBAUUNGSPLAN NR. 31
"TURMSTRASSE IM BEREICH BACHRAIN"



GEMEINDE KÜNZELL

MASSTAB 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80m

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL.: 06034 / 4657 + 3059, FAX: 06034 / 6318

BEARBEITER	ZEICHNER	PLANUNGSSTAND	DATUM
ESCHWEGE	J.R.	SATZUNG	AUGUST 2001